

**Stadt Zossen
Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof
Bebauungsplan
„Siedlung Neuhof“**



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 06.03.2023

Mit Ergänzungen entsprechend Beschlussfassung SVV am 01.03.2023.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	3
2	Bestand und Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum	3
2.2	Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung	5
2.3	Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete	7
2.3.1	Trinkwasserschutz	7
2.3.2	Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und geschützte Biotope	8
2.3.3	Bau- und Bodendenkmale	8
3	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
3.4	Flächennutzungsplanung	12
3.5	Bestehendes Planungsrecht	14
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Siedlung Neuhoof“	15
5	Planinhalt und Festsetzungen	15
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	17
5.4	Straßenverkehrsfläche	17
5.5	Versorgungsanlagen	17
5.5.1	Trinkwasserversorgung	17
5.5.2	Abwasserentsorgung	18
5.5.3	Löschwasserversorgung	18
5.5.4	Gasversorgung	18
5.6	Textliche Festsetzungen und Hinweise	18
5.7	Nachrichtliche Übernahme	19
5.7.1	Denkmalschutz	19
5.7.2	Altlasten und Altlastenverdacht	19
5.7.3	Trinkwasserschutzzone	19
6	Umweltbericht	20
6.1	Einleitung	20
7	Flächenverteilung	20
8	Beteiligungsverfahren	20
8.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit	20
8.2	Satzung über die Veränderungssperre	20
8.3	Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	21
8.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	21
8.5	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	21
8.6	Satzungsbeschluss	21
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	21
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb	21
9.2	Waldumwandlung	21
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	21
10.1	Verkehrliche Auswirkungen	21
10.2	Auswirkung auf Natur und Landschaft	21
10.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	21
11	Rechtsgrundlagen	22
12	Anlagen zur Begründung	22

1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Neuhoof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen, am Großen Wünsdorfer See.

Der Bebauungsplan soll im vorliegenden Geltungsbereich an den Rändern Wohnbaufläche sowie im zentralen Bereich und in einer kleineren am nördlichen Rand gelegenen Teilfläche Erholungsflächen ausweisen. Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine Vielzahl von Antragstellungen vor, in denen ein Bungalow in ein Wohnhaus umgenutzt bzw. im Anschluss an den Erwerb eines Grundstückes ein Wohnhaus errichtet werden soll. Diese Vorhaben sind bisher nur in Teilen der Berg- sowie Joachimstraße genehmigt worden. Die übrigen Vorhaben wurden bislang abgelehnt, da die planungsrechtlichen Grundlagen eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhoof in Teilbereichen mit Wohnhäusern (überwiegend Randlagen) und für die inneren Teilbereiche der Siedlung für Sondergebiete, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 61,5 ha.

Das bereits bebaute Plangebiet schließt westlich an den Siedlungsbereich von Neuhoof entlang der Neuhofer Dorfstraße an. Einzelne Teilbereiche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen, die an den Ortskern von Neuhoof angrenzen und im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, sollen als Mischgebiete festgesetzt werden. Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur weist das Plangebiet Siedlungscharakter auf. Aufgrund der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der beabsichtigten zulässigen Grundfläche wird das Verfahren im Regelverfahren durchgeführt.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Nordosten entlang der südwestlichen Grenze der Seepromenade und des Großen Wünsdorfer Sees. Am nördlichen Randbereich auf der Höhe der Straßen Im Wald und An den Kiefern schließt der Geltungsbereich die vorhandene Bebauung nordöstlich der Seepromenade ein. Von der Seefreiheit bis zum Wünsdorfer Weg verläuft der Geltungsbereich entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen nördlich der Bergstraße, dann in ca. 30 m breiten Streifen beidseitig des Wünsdorfer Wegs sowie an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen der nordöstlich des Wünsdorfer Wegs gelegenen Grundstücke. Im Südosten verläuft der Geltungsbereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der nördlich an der Neuhofer Dorfstraße gelegenen Grundstücke. Im Südwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenzen parallel zur nördlich gelegenen Joachimstraße sowie an der südwestlichen Grenze der Straße An den Wiesen. Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Grenzen der westlich der Straße Im Wald gelegenen Grundstücke sowie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der westlich zur Ahornallee gelegenen Grundstücke. Vom Plangebiet ausgenommen sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben“ sowie des Bebauungsplanes „Feriencamp Märkischer Weg 53“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Neuhoof

Flur 1

Flurstücke:

56/1, 56/2, 57/1, 57/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 259, 260, 311, 312.

Gemarkung Neuhof

Flur 4

Flurstücke:

7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 49/1, 49/2, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 90, 92/2, 95, 97, 98, 99, 100, 101/2, 103/1, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 205, 206, 209, 210/1, 210/2, 211, 212/1, 212/2, 213/1, 213/2, 213/3, 214, 217/1, 217/2, 217/3, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 245, 246, 248, 249, 253, 265, 275, 276, 277/2, 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297/3, 297/4, 302, 303, 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 329, 330, 331, 332, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/1, 359/2, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 404, 405, 409, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 432, 433, 434/1, 434/2, 435/1, 435/3, 436, 437, 438, 440, 442, 444, 445/6, 445/7, 445/8, 445/9, 445/10, 445/11, 461/1, 462, 463, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511/1, 511/2, 512, 513, 514, 515/1, 515/2, 516/1, 516/2, 517/1, 517/2, 518/1, 518/2, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558/1, 558/2, 559, 560, 561, 562, 563, 570, 571, 572, 573, 574, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 649, 650, 652, 653, 654, 656, 657, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 768, 769, 770, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 812, 813, 814.

Teilflächen der Flurstücke:

40, 142, 143, 145, 146, 250, 252, 254, 266, 429, 530, 633, 683, 704, 771, 794, 795, 803, 804.

Gemarkung Wünsdorf

Flur 4

Flurstück:

362.

Teilflächen der Flurstücke:

364, 365, 367, 368, 369.

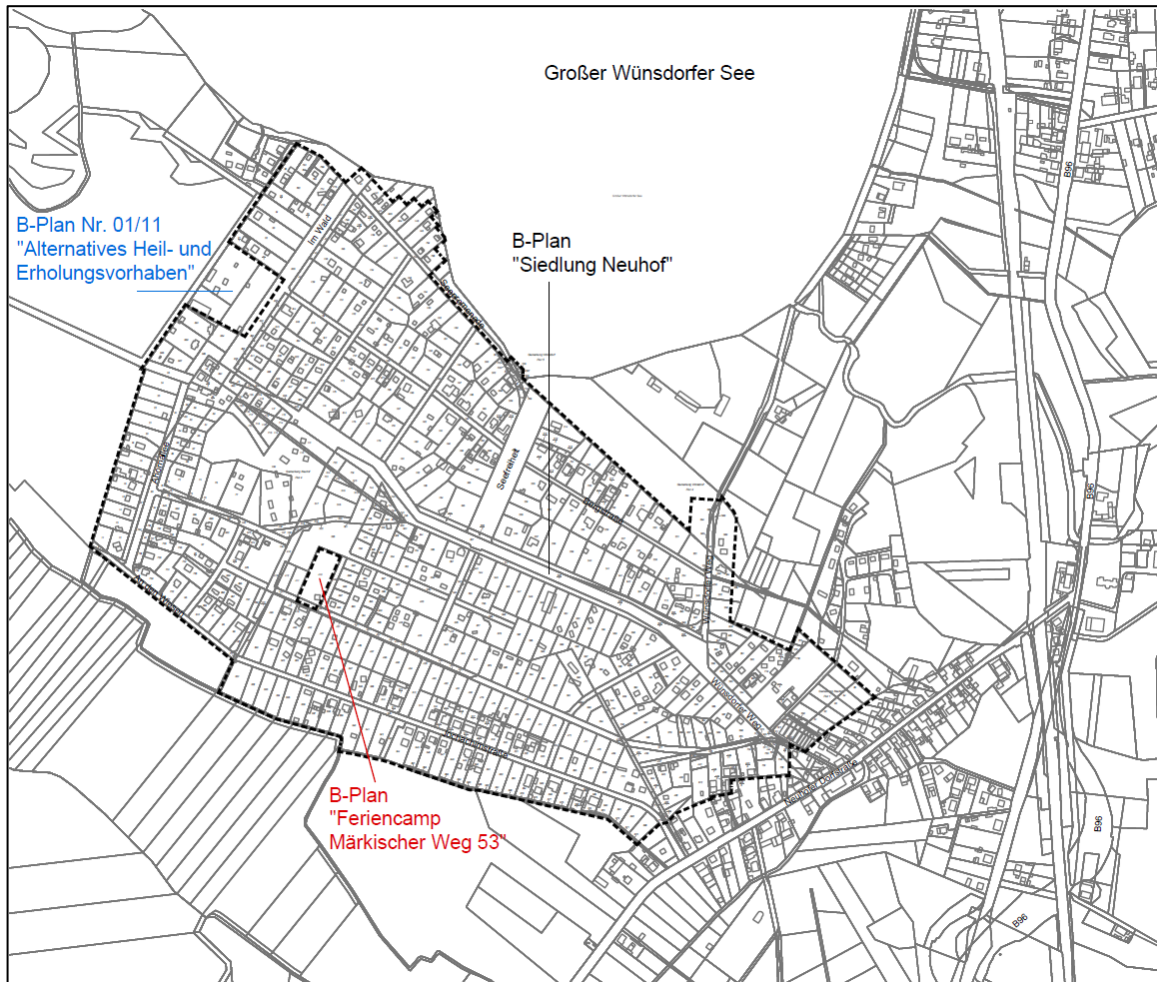
Gemarkung Wündorf

Flur 5

Flurstück:

297.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Quelle: Geobroker, ALKIS (Zugriff 17.10.2022) mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung NeuhoF“ sowie angrenzender Bebauungspläne.

Die Grundstücke befinden sich vornehmlich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen der Stadt Zossen.

2.2 Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung

Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur sowie seinen hohen Bestand an Waldbäumen weist das Plangebiet einen Waldsiedlungscharakter auf. Im inneren Bereich des Plangebietes befinden sich vornehmlich Bungalows, welche teilweise bereits zu Zeiten der ehemaligen DDR errichtet wurden. Auch wenn in diesem Bereich vereinzelt Wohngebäude vorhanden sind, ist hier vornehmlich eine Erholungsnutzung gegeben. In der nördlich gelegenen

Teilfläche nordöstlich der Seepromenade auf der Höhe der Straßen Am Wald und An den Kiefern liegt ebenfalls eine Erholungsnutzung vor.

Der Randbereich des Plangebietes ist vorwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern geprägt, teilweise befinden sich darin auch Gebäude, die der Erholung dienen. Am östlichen Rand befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Joachimstraße und den Wündsdorfer Weg, welche an die Neuhofer Dorfstraße angeschlossen sind, die wiederum über eine Anbindung zur B96 verfügt, die Richtung Norden ins Zentrum der Stadt Zossen führt. Von dort führt die B96 Richtung Norden über Rangsdorf und Blankenfelde-Mahlow sowie über den Anschluss an die A10 nach Berlin Lichtenrade. In Richtung Süden führt die B96 nach Baruth/Mark. Vom Stadtzentrum Zossen ausgehend verläuft die B246 Richtung Westen über den Anschluss zur B101 nach Trebbin und Richtung Nordosten nach Mittenwalde und weiter zur A13. Im Westen erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Sapherscher Weg, im Norden über die Seepromenade und im Nordosten über den Wündsdorfer Weg und den Wohnweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind folgende Straßen und Wege zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete gelegen: Ahornallee, An den Kiefern, An den Wiesen, Bergstraße, Birkenweg, Ebereschenweg, Heidestraße, Im Wald, Joachimstraße, Lindenallee, Märkischer Weg, Parkweg, Seefreiheit, Seepromenade, Wohnweg und Wündsdorfer Weg.

Ausgehend von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des Wündsdorfer Weges, befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m die Bahnstation *Neuhoof (b Zossen)*, mit Zugverbindungen in Richtung *Berlin Südkreuz* und *Elsterwerda*. Des Weiteren führen mehrere Buslinien von Zossen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Drei dieser Buslinien fahren die Haltestelle *Neuhoof (Zossen) Bhf* an. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit Regionalexpressverbindungen von der Bahnstation *Neuhoof (b Zossen)* in ca. 60 Minuten erreichbar.

Die Verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über Sandwege, die aufgrund der geringen Belastung auch im Sommerhalbjahr als ausreichend befestigt angesehen werden. Eine Versiegelung der Wege oder ein Straßenausbau ist derzeit nicht vorgesehen.

Stadttechnische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Regenwasser

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017, auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

Löschwasser

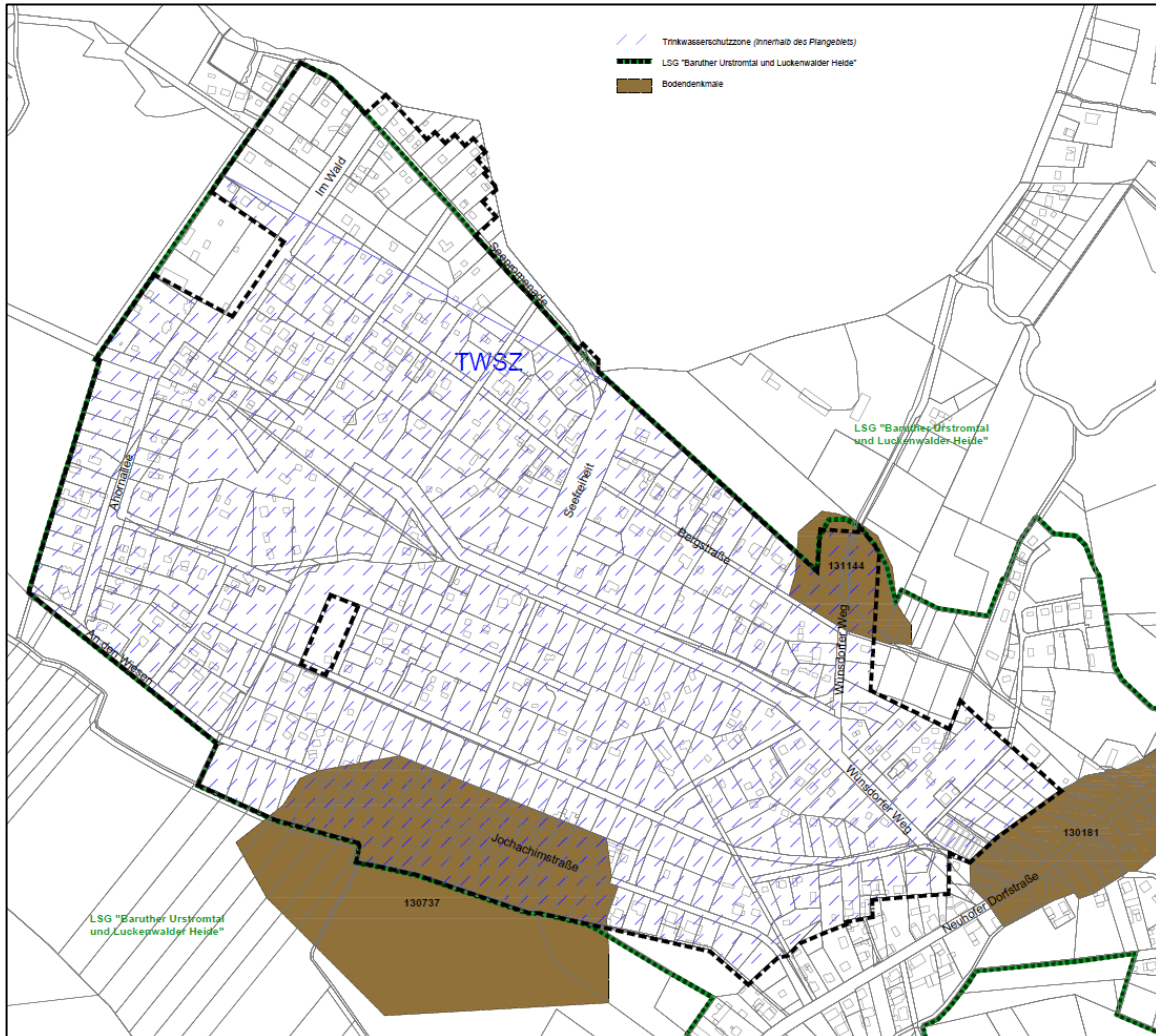
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Energieversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3 Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete

Abbildung 2: Schutzgebiete und Bodendenkmale



Quelle: Geoportal (Zugriff 11/2022), Schutzgebietsverordnung sowie GIS-Portal des Landkreises Teltow-Fläming.

2.3.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht.

Gemäß § 106 WHG i. V. m. § 15 (4) BbgWG gelten die alten Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen, wie auch die in diesem Zusammenhang zutreffende TGL. Die Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) waren von 1955 bis 1990 in der DDR die Entsprechung zu den westdeutschen DIN-Normen. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt, abgesehen von einer Teilgebietsfläche im Norden, das Plangebiet innerhalb der TWSZ III B dar. Von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgehend beginnt in etwa 150 m südlich die TWSZ III A.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und geschützte Biotope

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ teilweise angrenzend und teilweise im weiteren Umgriff umgeben. Im Norden, Süden und Westen grenzt das LSG teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplans befinden sich einzelne bebaute Flächen im LSG, die zur Bestandssicherung in die Planung einbezogen werden sollen.

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

2.3.3 Bau- und Bodendenkmale

Im Norden und Süden des Plangebietes liegen Teilflächen der Bodendenkmale 130737 (Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Völkerwanderungszeit) und 131144 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Geltungsbereichs gelegen, befindet sich das Bodendenkmal 130181 (Dorfkern Neuzeit).

3 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

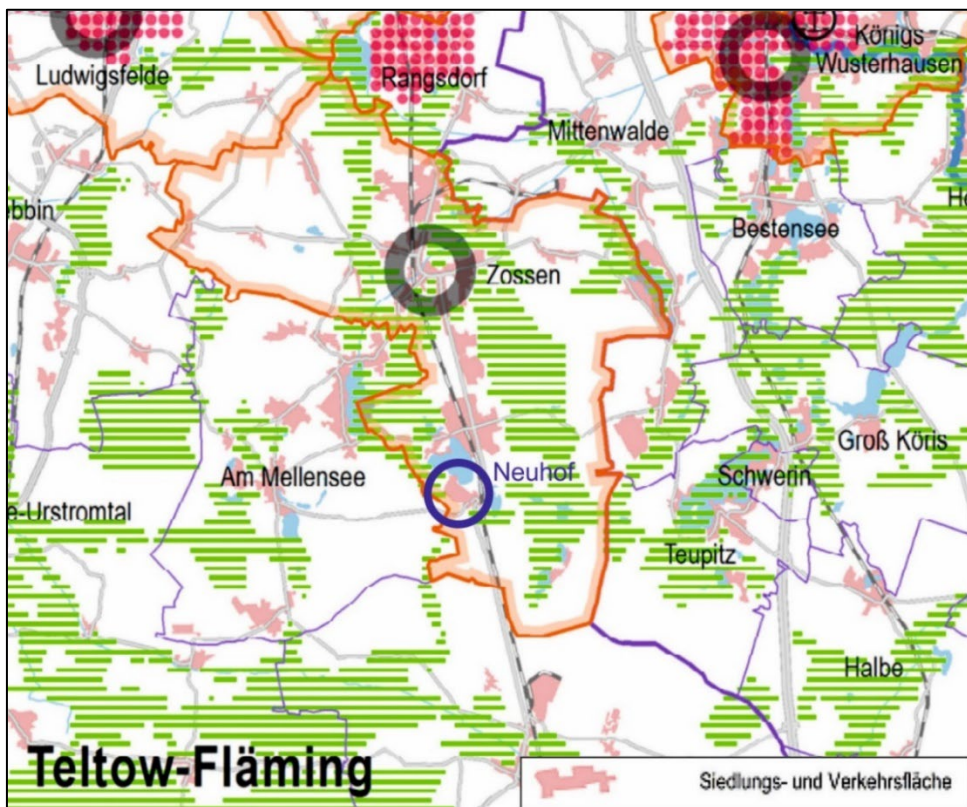
3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Raumordnungsbehörde angefragt, ob der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



Quelle: Gemeinsame Landesplanung, LEP HR – Hauptkarte mit Markierung des Gemeindeteils NeuhoF.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Zossen ist gemäß der Hauptkarte des LEP HR als Mittelzentrum (Ziel 3.6) mit großräumiger und überregionaler Straßen- und Schienenverbindung (Z 7.2) gekennzeichnet. Die Stadt Zossen ist dem Weiteren Metropolraum (WMR) zugeordnet (Z 1.1). Das Plangebiet ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Für den Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel Z 5.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel Z 5.3: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen
Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.
- Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe
In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.
- Grundsatz G 5.9: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Ober- und Mittelzentren des Weiteren Metropolraums im Einwirkungsbereich benachbarter Metropolen
Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.
- Grundsatz G 6.1: Freiraumentwicklung
(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Ziel Z 6.2: Freiraumverbund
(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- Grundsatz G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien
(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden sowie eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

- Dem Grundsatz G 5.1, die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener

Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren, steht die Planung nicht entgegen, da das Plangebiet Siedlungscharakter mit Infrastruktur aufweist.

- Dem Ziel Z 5.2, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, entspricht die Planung, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung NeuhoF“ unmittelbar an die Siedlungsflächen NeuhoFs entlang der östlich gelegenen Neuhofer Straße anschließt.
- Gemäß dem Ziel Z 5.3, ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes, welches unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet des Gemeindeteils NeuhoF angeschlossen ist, besteht teilweise in einer Wochenend- bzw. Ferienhaussnutzung.
- Dem Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe, entspricht die Planung, da die Stadt Zossen als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum vom Berliner Verteilerbahnhof Südkreuz über die Schiene fahrplanmäßig in 36 Fahrminuten erreichbar ist. Zudem befindet sich mit einer Entfernung von ca. 500 m, ausgehend von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des Wündsdorfer Weges, die Bahnstation NeuhoF (b Zossen) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Fahrzeit von der Bahnstation NeuhoF (b Zossen) zum Bahnhof Berlin Südkreuz beträgt ca. 48 Minuten.
- Der Freiraumerhalt (G 6.1 und Z 6.2) wird von der Planung nicht berührt, da sich das Plangebiet außerhalb des im LEP HR festgelegten Freiraumverbundes befindet.
- Dem Grundsatz G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien wird insofern entsprochen, dass bereits vorhandene Straßen genutzt werden können. Es sind keine zusätzlichen Straßenflächen erforderlich. Die nahegelegenen Einrichtungen des ÖPNV, insbesondere der Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs können genutzt werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, im Rahmen der Möglichkeiten, Anlagen für erneuerbare Energien, bspw. Photovoltaik, bei der Planung vorzusehen.

3.2 Regionalplanung

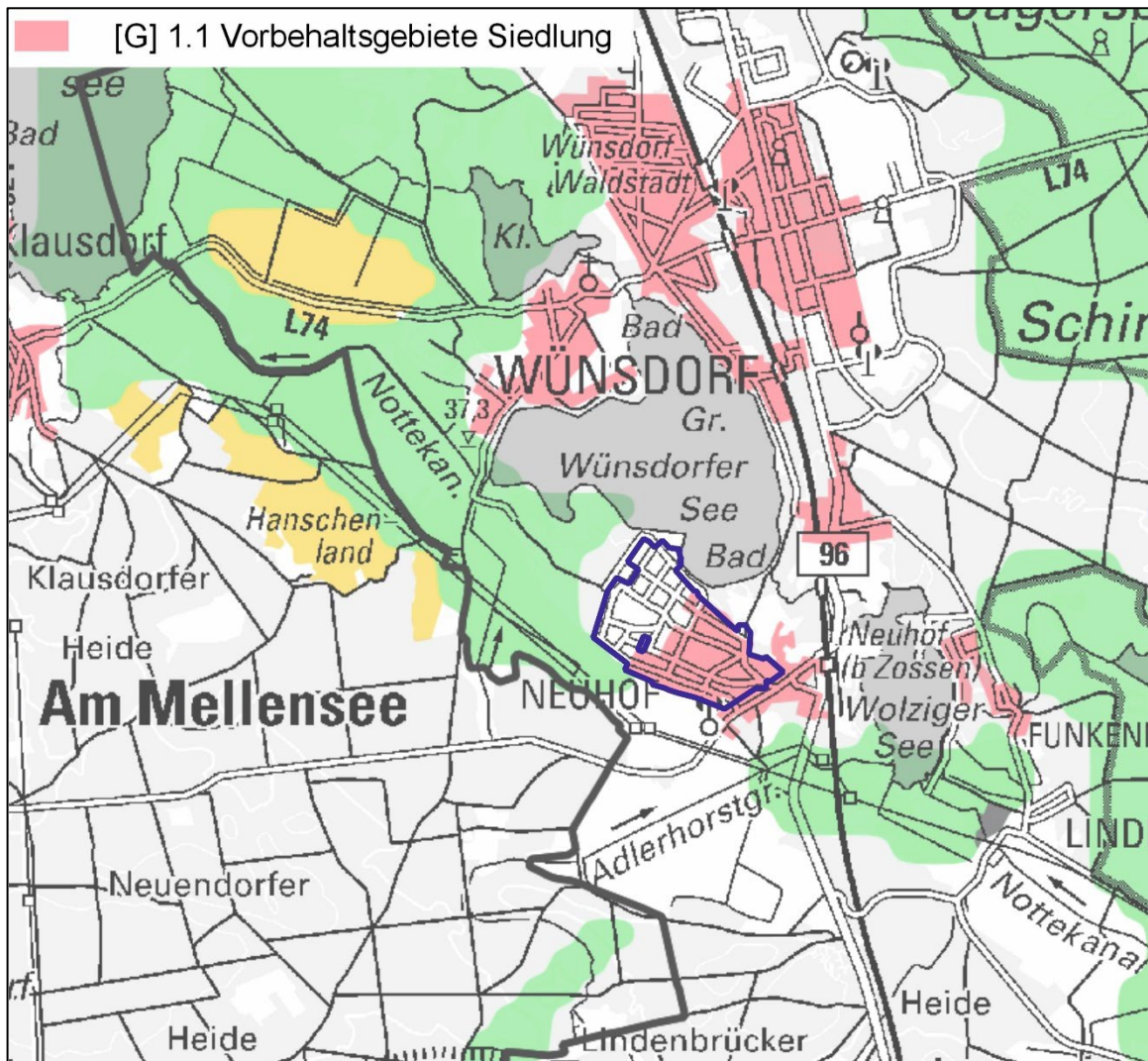
Für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wurde ein Entwurf erarbeitet, der in ein Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gebracht wurde. Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (RegPI HF 3.0). Das umfangreiche Material wird in den kommenden Monaten von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneut Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit dem Beginn eines zweiten öffentlichen Beteiligungs- und Auslegungsverfahrens kann im nächsten Jahr gerechnet werden.

In der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming der verfahrensgegenständlichen Unterlagen ist für den größeren Teil des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (G 1.1) festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Anmerkung: Aus Sicht der Stadt ist es unverständlich, dass nicht die gesamte Siedlungsfläche der Siedlung NeuhoF in den Regionalplan im Gegensatz zu den Darstellungen des Landesentwicklungsplans LEP HR (siehe oben) und den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen (siehe unten) aufgenommen wurde. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen erstreckt sich die Wohnbebauung entlang der Seepromenade bis nach Nordwesten und entlang der Joachimsthaler Straße, Märkische Weg und Ahornallee bis zum westlichen Siedlungsrand. Der Bereich mit vorhandenen Wochenend- und Ferienhäusern wird von Wohnbebauung umschlossen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen sind die Grundzüge der vorhandenen Siedlungsfläche dargestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abbildung 4: Entwurf des Regionalplans 3.0¹



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, verfahrensgegenständliche Unterlagen zum RegPl HF 3.0 mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ (blaue Umgrenzung).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Vorhaben, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)² zu erarbeiten, stellt sich die Stadt Zossen aktiv den vielfältigen Herausforderungen der Zukunft. Dabei werden unterschiedliche Themen der Stadtentwicklung (Verkehr & Mobilität, Siedlungs- & Gewerbeentwicklung, Landschaft & Klima, Tourismus, Freizeit & Kultur und soziale Infrastruktur) zunächst einzeln untersucht, um daraufhin integrierte Ziele, räumliche Entwicklungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen für die gesamte Stadt zu formulieren.

Neben der fachlichen Analyse der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen startete das INSEK-Verfahren im Februar 2022 unter dem Motto „Zeig uns deine Stadt“ mit den Beteiligungsformaten Online-Umfrage, Ortsteilsparcours und Zukunftswerkstatt.

¹ Stand: 18.11.2021

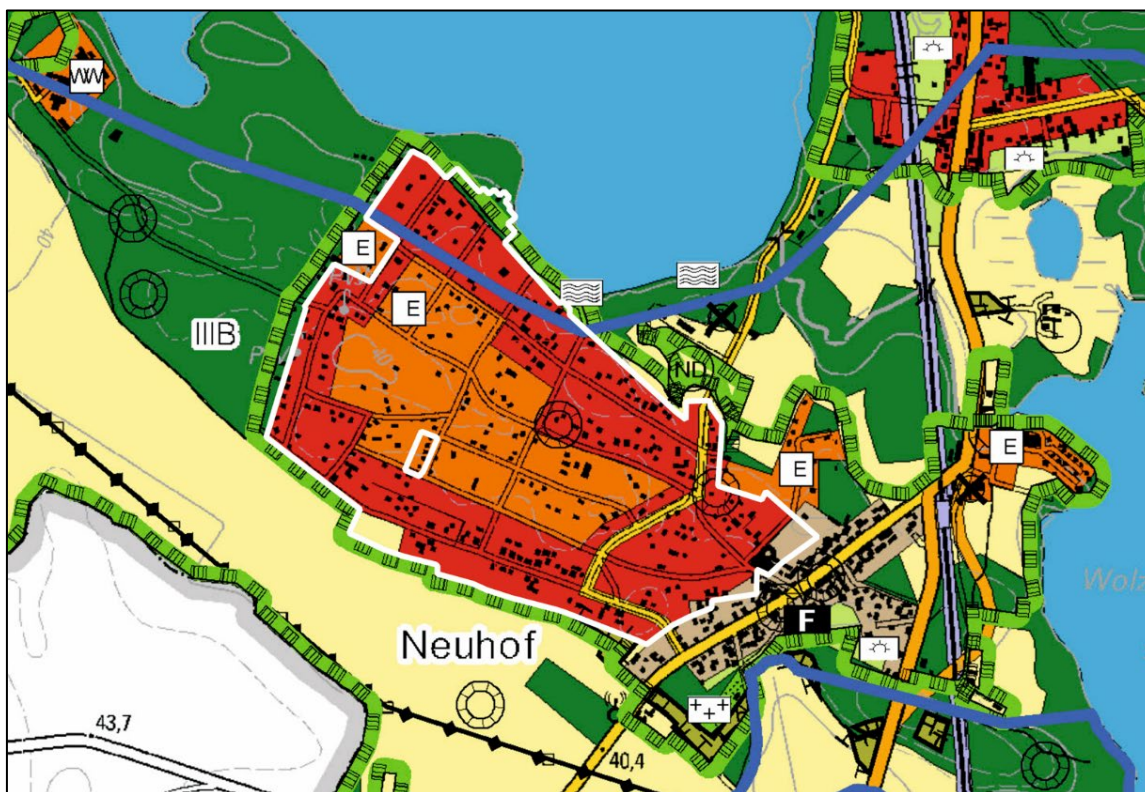
² <https://www.zossen.de/insek/>

3.4 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan³ (FNP) der Stadt Zossen stellt für das Plangebiet im mittleren Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ und in den Randbereichen zumeist Wohnbauflächen dar. Kleinere Teilbereiche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind als gemischte Baufläche und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche für die Landwirtschaft ist mit Nr. 33 Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, der sich derzeit im Änderungsverfahren befindet. Die Landwirtschaftsfläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der kleinere Teilbereich nordöstlich der Seepromenade ist als Wald im Landschaftsschutzgebiet (LSG) dargestellt. Teile des Wündorfer Wegs und der Joachimstraße sowie die Heidestraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen wiedergegeben. Im Bereich Seefreiheit/Lindenallee sowie Wündorfer Weg/Lindenallee ist jeweils ein Bodendenkmal symbolhaft eingetragen. Im Norden des Plangebietes ist die Trinkwasserschutzzone IIIB abgegrenzt.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen von einem LSG umgeben. Des Weiteren ist nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Naturdenkmal dargestellt. Im Umgriff des Plangebietes sind nördlich und nordwestlich Wald- und Wasserflächen und südlich Flächen für die Landwirtschaft wiedergegeben. Nordöstlich befinden sich vereinzelte Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“. Hier sind zudem zwei Badeplätze markiert. Südöstlich des Plangebietes verläuft als Hauptverkehrsstraße, mit beidseitig angrenzenden gemischten Bauflächen, die Neuhofer Dorfstraße.

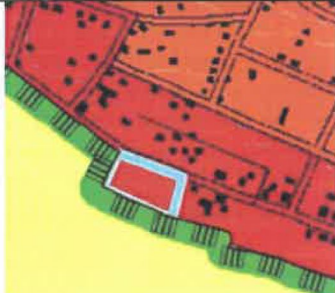
Abbildung 5: Flächennutzungsplan



Quelle: 2. Änderung des FNP der Stadt Zossen mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ (weiße Umgrenzung).

³ Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, Stand: November 2016, wirksam seit 23.01.2017 sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, wirksam seit Juni 2018

Abbildung 6: Flächennutzungsplan Entwurf der 3. Änderung, Nr. 33⁴**2.6.18 Lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche)**

Lfd.-Nr. 33		
Ortsteil: OT NeuhoF, Joachimstraße, südlich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,65 ha
Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	WE (= 14 WE/ha) 9 WE

Die Stadt Zossen hat in der Begründung zum FNP⁵ zur Thematik Wohnen verschiedene Leitsätze formuliert. So bedinge die infrastrukturelle Ausstattung eines Mittelzentrums, die attraktive naturräumliche Lage und die gute verkehrliche Erreichbarkeit in Verbindung mit dem bereits bestehenden differenzierten Wohnungsangebot vergleichsweise hohe Potentiale für die Weiterentwicklung der Wohnfunktion.

Die Stadt Zossen geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Eine entsprechende Weiterentwicklung der Wohnfunktion erfordert die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen. Grundlagen für die Stärkung der Stadt als Wohnstandort bilden der Bedarf der einheimischen Bevölkerung und eine Planungsvorsorge für die Befriedigung des regionalen Entwicklungsbedarfs, der sich aus der Funktion als Mittelzentrum ergibt

Zur Gewährleistung einer vielseitigen Bevölkerungsstruktur sollen in Bezug auf Ausstattung, Größe, Kosten und Lagemerkmale Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse entwickelt werden. Es sollen alle Möglichkeiten der Wohnbebauung vom Einfamilienhaus über das Zwei- bis hin zum Mehrfamilienhaus entsprechend der konkreten Situation im Ortsteil angeboten werden. Dabei ist insbesondere auch auf eine hohe Energieeffizienz zum Schutz des Klimas zu achten

Höchste Priorität bei der Zurverfügungstellung weiteren Wohnraums hat die Innenentwicklung. Weitgehende Potenziale bestehen hier noch in der Nutzung von unbebauten Grundstücken in bestehenden Siedlungsbereichen einschließlich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen in der Um- bzw. Nachnutzung unter- bzw. mindergenutzter erhaltenswerter Gebäudesubstanz, durch Lückenschließung sowie durch Stadtumbau in zentralen Teilen der Kernstadt. Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. die Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt bzw. besser ausgelastet. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenentwicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von Unzerschnittenen Freiräumen, klare Siedlungskanten).

Die Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll sich bedarfsgerecht vollziehen. Die Entwicklung soll sich vorrangig entlang der Bahnlinie vollziehen aber auch die Peripherie der Stadt, samt den ländlichen Dörfern soll dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt werden. Gleichzeitig sollen die Kosten und die Auswirkungen für notwendige und bestehende Infrastrukturen berücksichtigt werden.

⁴ Entwurfsbeschluss 3. Änderung des Flächennutzungsplans Dezember 2022

⁵ FNP der Stadt Zossen, 4.3.2 Leitsätze, S. 25 f.

Eine bauliche Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich soll in näherer Zukunft vorzugsweise u. a. nur erfolgen, wenn sie für die Entwicklung insbesondere der Kernstadt beziehungsweise der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf und die Sicherung der Tragfähigkeit seiner überörtlich bedeutsamen Infrastruktur erforderlich oder ein zusätzlicher Erschließungsaufwand nicht oder nur in einem geringen bzw. angemessenen Rahmen erforderlich ist.

Eine Entwicklung von überwiegend der Wochenenderholung dienenden Siedlungen zu Wohnsiedlungsgebieten soll bedarfsgerecht vorzugsweise auf solche Bereiche beschränkt werden in denen Dauerwohnnutzungen von einigem Gewicht bereits vorhanden sind und hier unmittelbar an vorhandene übrige Siedlungsgebiete in Nähe der jeweiligen Ortszentren anschließen.

Das Ziel der Stadt ist die Sicherung und Schaffung von Wohnraum als Innenentwicklung eines Ortes. Im Bereich der Änderung Nr. 17 der 2. Änderung des FNP, die sich zwischen dem Wohnweg und dem Wünsdorfer Weg innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, hat sich im Laufe der Jahre eine Wohnbebauung verfestigt. Die vorhandene Wohnbebauung sollte im FNP dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wurde damit entsprochen. Ebenso dem Ziel auch den Stadtbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Dementsprechend wurde eine Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs erreicht.⁶

Mit der 3. Änderung des FNP wird eine Abrundung der Siedlungsfläche für eine Wohnnutzung ermöglicht, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung.

Des Weiteren wird zur Thematik Freizeit und Erholung in der Begründung zum FNP der Stadt Zossen u. a. ausgeführt, dass die Stadt Zossen, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung (v. a. mit Seen) ein attraktiver Standort für Erholungs- bzw. Freizeitnutzungen sei. Neben der Naherholung für die Zossener und die Einwohner des Mittelbereichs der Stadt, sind die Erholungs- und Freizeitgebiete insbesondere auch für die Einwohner des nahegelegenen Berlins interessant. Die bestehenden Flächen sollen daher gesichert und soweit Potential vorhanden ist, entwickelt werden. Die Entwicklung bestehender Flächen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen.⁷

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen im Wesentlichen nicht im Widerspruch zu den Flächenausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans und des Entwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bewertung der Bauanträge könnte nur nach § 34 bzw. § 35 BauGB durchgeführt werden. Dabei besteht das Problem, dass die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben einfügt bzw. zulässig ist, aufgrund der vorhandenen differenzierten Nutzungen nicht ohne weiteres möglich ist.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“.⁸ Dieser wird vom Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ nicht überplant, sondern sein Geltungsbereich ausgespart (vgl. Abb. 1). Der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschossen fest. Innerhalb des Sondergebietes wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 10 m von der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze und von

⁶ Vgl. 2. Änderung des FNP, 2.5 Beabsichtigte Änderung, S. 33

⁷ FNP der Stadt Zossen, 4.3.2 Leitsätze, S. 64

⁸ Der Bebauungsplan ist am 29.10.2018 in Kraft getreten.

3 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche.

Ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung NeuhoF“ ausgespart wird der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Bebauungsplan Nr. 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben“⁹ (vgl. Abb. 1). Der Bebauungsplan setzt zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,2, einer Gebäudehöhe von 7 m über Höhenbezugspunkt, welcher der Geländeoberkante entspricht, sowie einem Vollgeschoss fest. Die Sondergebiete sind in mehrere überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Des Weiteren sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Zufahrt“, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Siedlung NeuhoF“

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung von Wohngebieten im Randbereich und von Sondergebieten, die der Erholung dienen, im Inneren beabsichtigt. Einzelne Grundstücke an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sollen als Mischgebiet entwickelt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob hier eine Nutzungsmischung realistischerweise umgesetzt werden kann.

Die geplanten Baugebiete entsprechen sowohl im Wesentlichen den Darstellungen des FNP als auch dessen Leitsätzen zur Entwicklung von Wohnraum sowie zur Sicherung bzw. Entwicklung bestehender Erholungs- und Freizeitflächen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Badestelle NeuhoF an der Seepromenade. Insbesondere aufgrund des Naturraums und der Nähe zum See besitzt das Plangebiet eine hohe Qualität hinsichtlich der geplanten Wohn- und Erholungsnutzung.

Der Charakter einer Walsiedlung sowie der Erhalt wertvoller Baumsbstanz und Grünflächen soll durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und entsprechende grünordnerische Festsetzungen erhalten bleiben.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im inneren Bereich vornehmlich durch Erholungsnutzungen und im Randbereich durch Wohnnutzungen geprägt. Am nördlichen Rand, seewärts der Seepromenade auf Höhe der Straßen Am Wald und An den Kiefern, sind einige Grundstücke mit Erholungsnutzungen gelegen. Am östlichen Rand befindet sich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern.

In den Randbereichen des Plangebietes sollen den Darstellungen des FNP entsprechend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In ihnen sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

⁹ Die Satzung ist am 23.02.2015 in Kraft getreten.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen sind, um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten.

Entsprechend den Darstellungen des FNP sollen einige Grundstücke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, zugelassen werden.

Auch hier ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Entwicklung von Mischgebieten realistisch ist oder ob Einschränkungen notwendig werden bzw. die Wahl der Gebietskategorie geändert werden sollte.

Den Leitsätzen des FNP gemäß sollen im inneren Bereich des Plangebietes Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Für die kleinere Teilfläche seewärts der Seepromenade auf Höhe der Straßen Am Wald und An den Kiefern soll ebenfalls die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ erfolgen.

In den festgesetzten Sondergebieten sollen gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO Wochenendhäuser und gemäß § 10 Abs. 4 Ferienhäuser zulässig sein. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete befinden sich einige Wohngebäude. Um die bereits bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern, sollen vorhandene Wohngebäude ausnahmsweise zulässig sein, sofern ihre Nutzung als Wohngebäude bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestanden hat.

Die konkrete Abgrenzung der Baugebiete zueinander erfolgt grundstücksscharf und entsprechend der jeweiligen bereits vorhandenen Nutzung der Grundstücke. Aus diesem Grund weicht die Gebietsausweisung in kleinen Teilflächen von der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplans ab, der die Grundzüge darstellt und nicht grundstücksscharf ist.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes wird ein zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 angestrebt. Eine genaue Ermittlung kann erst erfolgen, wenn eine detaillierte Vermessungsgrundlage vorliegt.

Im Mischgebiet wird gemäß den Orientierungswerten der BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Sondergebiet „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ wird gemäß den Orientierungswerten des § 17 BauNVO eine zulässige GRZ von 0,2 für Wochenendhausgebiete festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Ferienhausgebiete eine GRZ von 0,4 festgelegt. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 für das Sondergebiet „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ wird dieser Orientierungswert für Grundstücke mit Ferienhäusern deutlich unterschritten, um den Waldcharakter des gesamten Siedlungsgebiets Rechnung zu tragen. Auch hier soll auf der Grundlage einer detaillierten Vermessung die festzusetzende Grundflächenzahl überprüft werden.

Die zulässige Geschossigkeit im Plangebiet wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung des Plangebietes ist ein- bis zweigeschossig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erlaubt sowohl ein Einfügen in das Ortsbild als auch einen gewissen Spielraum für die Gestaltungskonzeption.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt das Ortsbild einer lockeren Bebauung.

Die Lage der geplanten Gebäude wird mittels überbaubarer Grundstücksflächen bestimmt. Die hierfür festgelegten Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen im 3 m bzw. 6 m Abstand von den jeweiligen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen.

Nach Vorliegen der detaillierten Vermessung werden ggf. die Baufenster konkretisiert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt im Wesentlichen durch die im Plangebiet gelegenen und die zum Plangebiet führenden öffentlichen Straßen. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen bzw. vereinzelt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Für einzelne rückwertig gelegene Grundstücke sind zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 Versorgungsanlagen

5.5.1 Trinkwasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5.2 Abwasserentsorgung

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Die Nutzung zur Bewässerung der Grundstücke soll möglich sein.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5.3 Löschwasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5.4 Gasversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6 Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ... *wird ergänzt.*

Begründung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Im Mischgebiet ... *wird ergänzt.*

Begründung:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Sondergebiet „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

1.3 Im Sondergebiet "Wochenend- und Ferienhausgebiet" sind Wochenend- und Ferienhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind Wohngebäude zulässig, sofern die Nutzung als Wohngebäude bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestanden hat.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die vorhandenen Wohn- und Erholungsnutzungen gesichert und behutsam entwickelt werden können.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 dennoch folgende Verpflichtungen bestehen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5.7 Nachrichtliche Übernahme

5.7.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teilflächen der Bodendenkmale 130737 (Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Völkerwanderungszeit) sowie 131144 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte). An die südöstliche Grundstücksgrenze grenzt das beidseitige der Neuhöfer Dorfstraße gelegene Bodendenkmal 130181 (Dorfkern Neuzeit) an. Baudenkmale sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Die Abgrenzungen der innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilflächen der Bodendenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.7.2 Altlasten und Altlastenverdacht

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

5.7.3 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht.

Gemäß § 106 WHG i. V. m. § 15 (4) BbgWG gelten die alten Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen, wie auch die in diesem Zusammenhang zutreffende TGL. Die Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) waren von 1955 bis 1990 in der DDR die Entsprechung zu den westdeutschen DIN-Normen. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt, abgesehen von einer Teilgebietsfläche im Norden, das Plangebiet innerhalb der TWSZ III B dar. Von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgehend beginnt in etwa 150 m südlich die TWSZ III A.

Die nördlich im Plangebiet verlaufende Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone III B wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Wird im weiteren Verfahren als Teil II der Begründung ergänzt.

7 Flächenverteilung

Baugebiete		52,4 ha
Wohngebiet	35,1 ha	
Mischgebiet	1,1 ha	
Sondergebiet „Erholung“	16,2 ha	
Verkehrsflächen		9,1 ha
Straßenverkehrsfläche	8,2 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,9 ha	
Gesamtfläche		61,5 ha

8 Beteiligungsverfahren

8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 22.06.2021 (Beschluss-Nr. 042/21) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der geplanten zulässigen Grundfläche wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

8.2 Satzung über die Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlusses als Satzung beschlossen.

8.3 Beschluss über die frühe Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 (Beschluss-Nr. 009-23) den Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 27.01.2023) mit Ergänzungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

8.4 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.8 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb sind nicht erforderlich. Die Baugebiete befinden sich in Privatbesitz.

9.2 Waldumwandlung

Da sich Teilflächen des Plangebietes derzeit als Waldfläche darstellen, sind die Bestimmungen des Waldgesetzes maßgebend. Hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Bewertung wurde auf einen qualifizierten Bebauungsplan verzichtet, der die geforderten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bereits geklärt hätte. Etwaige Waldumwandlungen sollen in den jeweiligen Bauantragsverfahren behandelt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Das Baugebiet ist ortsüblich verkehrlich erschlossen. Das aus den Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich derart gering, dass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

12 Anlagen zur Begründung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.